

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG: Familienfreundliche Doppelhaushälfte in beliebter Lage

????????? ??????????: 25002027



www.von-poll.com

???? ??????: 1.050.000 EUR • ??????????: ca. 202 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 200 m²

??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ??? ??????

???????? ?????????	25002027	???? ?????	1.050.000 EUR
????????	ca. 202 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????	????????????? ?????		
????????	6		
?????????? ??	5		
????????		???? ?????????	2024
????????	3	??????	??????
???? ?????????	2010	????????	
????? ?????????	1 x ?????????	????????????????	ca. 24 m²
	????? ?????????	?????	
		??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????????????? ????????

??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

????????????? ??????????

???? ???????????	ELECTRICITY
?????????????	23.01.2030
????????????????	
?????? ??	
???? ???????????	??????????

????????????????	VERBRAUCH
??????????	
??????	29.90 kWh/m²a
????????????	
??????????	
??????????	A+
????????????	
??????????	
???? ???????????	2010
???????? ?? ??	
??????????	
????????????	

??????? ???????? : 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ????????



??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ????????



??????? ???????? : 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ????????



??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ????????



??????? ??????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ???????



??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ????????



??????? ??????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-homburg



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

?? ????????



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2010 mit gehobener Ausstattung und moderner Haustechnik. Auf rund 202 m² Wohnfläche erwarten Sie sechs gut geschnittene Räume, darunter fünf Schlafzimmer und drei Bäder – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Haus steht auf einem nach WEG geteilten ca. 200m² großen Grundstück und wurde mit einer Wärmepumpe ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt in Verbindung mit dem verlegten Echtholzparkett für ein angenehmes Wohnklima. Besonderes Augenmerk wurde auf die Badausstattung gelegt: Die drei Bäder sind mit wertigen Sanitärobjekten ausgestattet und verfügen über Handtuchheizkörper. Ein separates Gäste-WC steht im Erdgeschoss zur Verfügung. Ein Highlight ist die großzügige Dachterrasse für Sonnenanbeter die einen angenehmen Weitblick bietet. Große Fensterflächen und bodentiefe Fensterelemente durchfluten die Räume mit Licht und geben ein offenes Wohngefühl. Das Haus erfüllt den KfW-60-Standard (DEKRA-abgenommen) und überzeugt mit technischer Ausstattung wie CAT-6-Verkabelung, überdimensionierter Elektroinstallation und elektrischen Rollläden. Das Untergeschoss wurde in „Weißer Wanne“-Bauweise realisiert. Der zur Verfügung stehende PKW-Abstellplatz und eine Zisterne zur Gartenbewässerung vervollständigen das Angebot. Die Liegenschaft wurde beim Bau einem erfolgreichen Blower-Door-Test unterzogen, was die energetische Effizienz weiter unterstreicht. Zusammengefasst bietet diese Doppelhaushälfte eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und technischer Effizienz. Die Immobilie stellt eine exzellente Option für Interessenten dar, die Wert auf hochwertigen Wohnraum legen und ein Zuhause suchen, das sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist. Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

???????????????? ???? ?????????

- Einbauküche mit wertigen Elektrogeräten
- Lichtkonzept
- Echtholzparkett "Eiche"
- Bodensteckdosen im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung (Keller - Dachgeschoss)
- Gegensprechanlage
- CAT-6 Verkabelung
- Überdimensionierte Elektroinstallation
- Wände angelegt mit Malervlies
- Drei Bäder mit Handtuchheizkörper
- Gäste-WC
- Sanitärausstattung mit Markenobjekten
- Große Fensterflächen und bodentiefe Fenster Elemente
- Elektrische Rollläden
- Dachterrasse mit Weitblick
- Zisterne mit Gartenbewässerung
- Blower-Door Test
- DEKRA-Bauabnahme
- Wärmeschutznachweis KFW-60 Standard
- Kellerausführung in Qualität "Weiße Wanne"
- PKW-Stellplatz

??????? ???????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

??? ??? ??? ???????????

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar. Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die zum Haus nahegelegenen Bushaltestellen mit Anbindung zum Hauptbahnhof und zur U-Bahn befinden sich in direkter Umgebung. Auch die attraktive Innenstadt von Bad Homburg ist fußläufig zu erreichen.

??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 29.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com